PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kingston

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

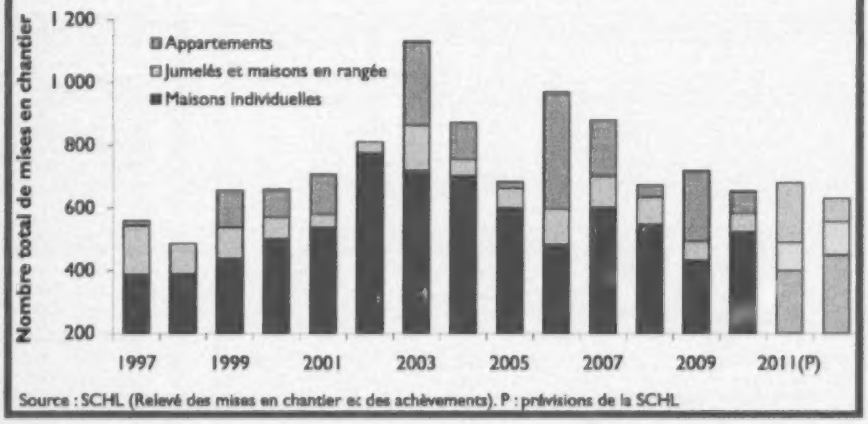
Date de diffusion : printemps 2011

Coup d'œil sur le marché de l'habitation

- Les ventes de logements existants ont diminué par rapport à leurs niveaux du premier semestre de 2010. La demande refoulée ayant été en grande partie satisfaite, les reventes reculeront de 3,4 % d'ici la fin de l'année. En 2012, de solides gains au chapitre de l'emploi atténueront les effets d'une éventuelle montée des taux d'intérêt, si bien que le marché de la revente devrait retrouver de la vigueur.
- Comme le nombre des nouvelles inscriptions dépassera celui des ventes, on peut s'attendre en 2011 à une modeste hausse du prix moyen des logements existants. En 2012, le marché de Kingston se stabilisera, de sorte que le prix de revente moyen devrait progresser de 2,0 %.
- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston, les mises en chantier d'habitations augmenteront quelque peu en 2011, car elles seront gonflées par la forte demande de logements locatifs qui incitera les promoteurs à intensifier la construction d'appartements. En 2012, les mises en chantier d'habitations fléchiront et tendront ainsi vers un niveau reflétant les besoins engendrés par la croissance démographique.

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations resteront nombreuses à Kingston en 2011



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements). P : prévisions de la SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 avril 2011.

Table des matières

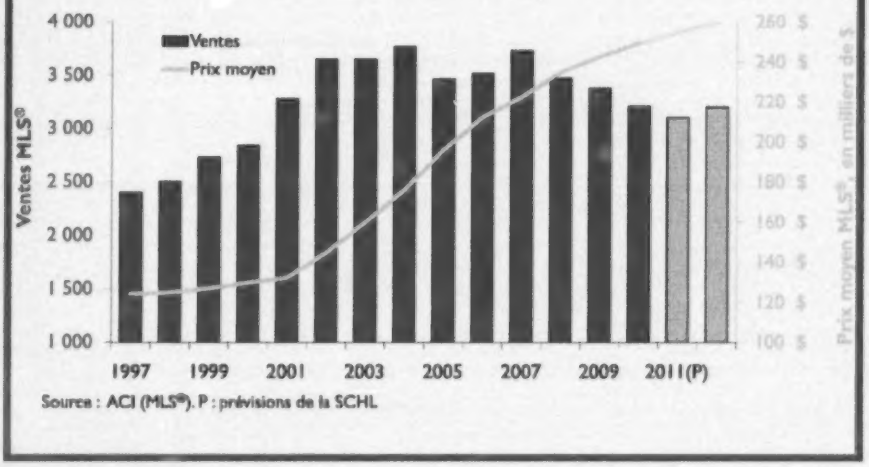
1 Coup d'œil sur le marché de l'habitation
2 Marché de la revente
2 Marché du neuf
3 Survol de l'économie
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Le marché des logements existants reste actif à Kingston



Source : ACI (MLS®). P : prévisions de la SCHL

Marché de la revente

Les reventes ralentiront en 2011

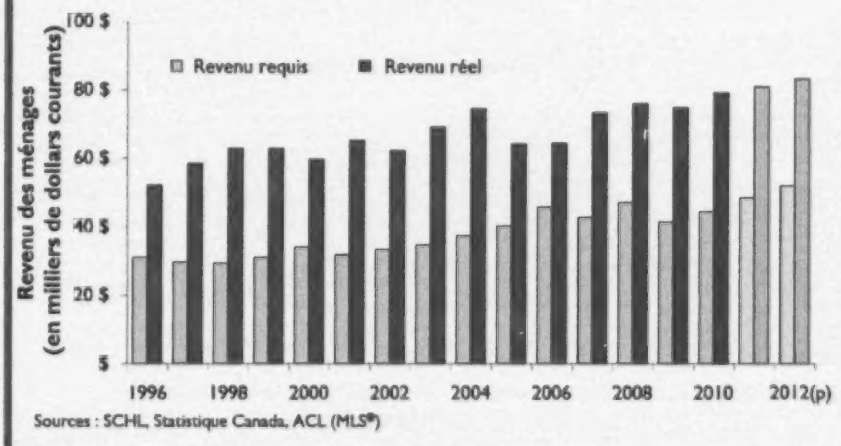
Les piètres conditions météorologiques ont vraisemblablement contribué à l'inertie des acheteurs éventuels en janvier et février. La demande des consommateurs devrait s'intensifier au printemps, au rythme des gains prévus au chapitre de l'emploi à temps plein. Ceci étant dit, la montée attendue des taux hypothécaires durant la seconde moitié de l'année entraînera sans doute un alourdissement des frais de possession d'une habitation, ce qui exercera des pressions à la baisse sur le volume des transactions en 2011. La probabilité d'un relèvement des taux hypothécaires sera plus forte l'an prochain, et ce, principalement en raison du robuste essor de l'économie. Les gains au chapitre de l'emploi résultant de cet essor devraient plus que compenser l'accroissement des taux d'intérêt et stimuler les ventes d'habitations en 2012.

L'évolution du prix des habitations suivra le taux de l'inflation

Comme les nouvelles inscriptions augmenteront plus rapidement que les ventes, le marché de la revente devrait demeurer équilibré ces deux prochaines années. Le rapport ventes nouvelles inscriptions (RVNI) désaisonnalisé est un indicateur avancé de l'évolution des prix et une mesure de l'état de l'offre et de la demande. Au premier trimestre de 2011, ce rapport s'est établi juste en dessous de 50 %, ce qui dénote un marché équilibré. On peut donc s'attendre à ce que la progression du prix des habitations s'essouffle et que son taux annuel en 2011 descende à 2,2 %. En 2012, l'appréciation des propriétés sera plus lente encore : elle suivra le taux d'inflation national.

Figure 3

Revenu requis et revenu réel à Kingston



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACL (MLS®)

1. Pour calculer le revenu minimum, on divise par 32 % les charges de remboursement hypothécaire associées à une habitation existante de prix moyen vendue au MLS®. Le revenu réel correspond au revenu moyen des ménages (ceux de 2005 et de la période allant de 2006 à 2009 sont fondés sur des estimations effectuées à partir des variations réelles et prévues des gains hebdomadaires moyens). Quant aux charges de remboursement hypothécaire, elles sont établies en fonction d'une période d'amortissement de 25 ans, d'une mise de fonds de 10 % et du taux moyen affiché s'appliquant aux prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans.

L'alourdissement prévu des charges de remboursement hypothécaire rendra l'achat d'un logement moins abordable et ralentira l'activité en 2011, surtout du côté des accédants à la propriété. Selon les plus récents calculs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le revenu minimum requis pour acheter une habitation à Kingston devrait augmenter légèrement par rapport au revenu réel d'un ménage moyen. Toutefois, en 2012, la situation devrait s'améliorer quelque peu, notamment grâce à la forte progression du revenu attendue une fois que le marché du travail local se raffermira.

Marché du neuf

Les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2011, appuyées par le segment des appartements

Les mises en chantier d'habitations connaîtront une hausse en 2011 dans la RMR de Kingston, car le segment des appartements donnera un élan à la construction résidentielle cette année. La rareté des achèvements d'appartements durant la deuxième moitié de 2010 s'est ressentie sur la disponibilité de logements locatifs dans la région : en fait, pas un seul appartement ne s'y est achevé depuis octobre 2010, et le volume d'appartements en construction à l'heure actuelle est inférieur à la moyenne des trois dernières années. Cette situation amènera certains promoteurs à rehausser leur niveau de production d'appartements d'ici la fin de l'année.

En ce qui a trait à la demande, une vive reprise de l'emploi chez les jeunes incitera un nombre accru de jeunes adultes à former leur propre ménage, ce qui fera baisser le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs et stimulera la construction résidentielle. Un autre facteur qui appuie la demande locative à Kingston est l'immigration. Kingston a accueilli environ 10 % de migrants internationaux de plus en 2010 que l'année précédente. Ce plus grand afflux de migrants a gonflé les rangs des personnes cherchant à se loger. En général, les nouveaux arrivants au Canada ne disposent pas des antécédents en matière de crédit ni des économies nécessaires pour accéder directement à la propriété et optent donc dans un premier temps pour un logement locatif.

Indicateur prospectif, le nombre de permis de construire délivrés est en baisse sur le marché des logements en propriété absolue, ce qui laisse entrevoir un repli à court terme de la construction d'habitations autres que des appartements (et en particulier, de la construction de maisons individuelles). Le fléchissement des intentions de construire résulte d'un rééquilibrage du marché de la revente. La montée des nouvelles inscriptions de logements existants offre davantage de choix aux acheteurs, ce qui a pour effet de limiter le débordement de la demande sur le marché du neuf. En conséquence, on peut s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descende graduellement jusqu'à un niveau qui cadre avec l'évolution de la formation de ménages. En 2012, la construction de logements locatifs diminuera, mais celle d'habitations pour propriétaire-occupant connaîtra un léger rebond grâce à l'amélioration de l'économie.

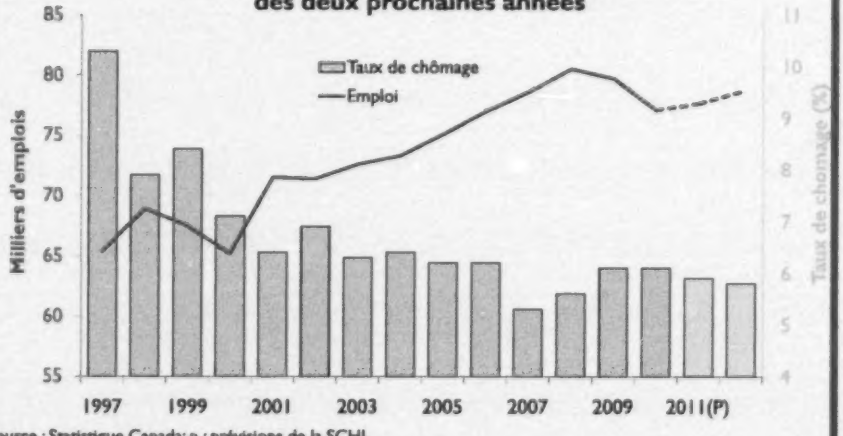
Survol de l'économie

Le marché du travail de Kingston devrait rebondir en 2011

La RMR de Kingston a connu en 2009 et en 2010 une croissance annuelle négative de l'emploi, ce qui ne s'était pas vu depuis 2002. Cette décroissance récente était surtout due au grave

Figure 4

L'emploi connaîtra un taux de croissance positif au cours des deux prochaines années



Source : Statistique Canada; p : prévisions de la SCHL

ralentissement économique mondial qui s'est amorcé à la fin de 2008. Néanmoins, le marché du travail de Kingston devrait rebondir cette année et continuer de s'améliorer l'année prochaine. Signe avant coureur de cette évolution, le rapport emploi population s'est redressé en mars 2011 en regard du niveau où il se situait douze mois plus tôt. Il convient de noter que le rapport emploi population est un meilleur indicateur de l'état du marché de l'emploi que le taux de chômage, car, contrairement à ce dernier, il n'est pas tributaire des variations de la taille de la population active.

En raison du faible taux d'activité et, dans une moindre mesure, du vieillissement de la population, l'emploi et la main-d'œuvre devraient connaître une variation similaire de leur rythme de croissance. De ce fait, la proportion de chômeurs restera tout juste sous la barre des 6 % ces deux prochaines années. Ce faible taux de chômage à Kingston continuera de stimuler l'afflux de migrants vers la région et sera donc garant d'une demande de logements relativement vigoureuse.

Un regain d'activité est attendu dans le secteur des services

Au creux de la récession, le secteur des services a été contraint de mettre un frein à ses activités pour s'adapter au refroidissement de la demande des consommateurs. La reprise de l'économie locale s'amplifiant, on peut s'attendre à ce que le secteur des services se revigore au cours des deux prochaines années. Ce nouveau dynamisme devrait compenser la faiblesse des secteurs de la fabrication et de la construction. Alors même que le secteur de la fabrication a connu un regain d'activité appréciable ces derniers mois, la vigueur du dollar canadien va certainement nuire aux exportations – surtout tant que les États Unis (principal partenaire commercial du Canada) ne verront leur économie s'améliorer que lentement.

L'expansion démographique continuera à soutenir la demande de logements

La population de la RMR de Kingston continuera d'augmenter dans l'ensemble, grâce à l'afflux net de personnes venant d'autres provinces et d'autres régions de l'Ontario. Le nombre de personnes qui ont emménagé à Kingston en provenance de l'extérieur de l'Ontario a doublé en 2010, tandis que l'afflux de migrants venant d'autres régions de la province a continué de croître au même rythme qu'en 2009. Vu le redressement récent du flux de migrants vers Kingston, le solde migratoire devrait ajouter environ 1 200 habitants à la région en 2011 et 2012.

À l'échelle provinciale, le solde migratoire devrait augmenter cette année et l'an prochain, à mesure que la reprise économique mondiale se confirmera, ce qui atténuera l'incertitude et favorisera de nouveau les déplacements de visiteurs étrangers vers l'Ontario. Au cours de la période prévisionnelle, l'Ontario perdra en moyenne moins de migrants au profit de l'Ouest canadien par comparaison aux années antérieures.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

Résumé des prévisions
RMR de Kingston
Printemps 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	3 473	3 377	3 209	3 100	-3,4	3 200	3,2
Nouvelles inscriptions MLS®	7 281	6 259	6 286	6 350	1,0	6 240	-1,7
Prix MLS® moyen ($)	235 047	242 729	249 509	255 000	2,2	260 000	2,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	546	432	522	420	-19,5	450	7,1
Logements collectifs	126	285	131	280	113,7	180	-35,7
Jumelés	48	20	24	30	25,0	35	16,7
Maisons en rangée	41	41	37	60	62,2	70	16,7
Appartements	37	224	70	190	171,4	75	-60,5
Tous types de logement confondus	672	717	653	700	7,2	630	-10,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	258 693	269 153	277 517	283 000	2,0	288 000	1,8
Jumelés	209 888	204 892	194 525		s.o.		s.o.
Prix médian ($)							
Logements individuels	254 900	269 300	267 400	275 000	2,8	281 500	2,4
Jumelés	199 900	189 900	193 550		s.o.		s.o.
Indice des prix des logements neufs (var. en %) (Ont)	3,5	0,1	2,4	s.o.	-	s.o.	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,3	1,3	1,0	1,2	0,2	1,6	0,4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	880	909	935	960	2,7	980	2,1
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	80 500	79 700	77 100	77 650	0,7	78 650	1,3
Croissance de l'emploi (%)	2,4	-1,0	-3,3	0,7	-	1,3	-
Taux de chômage (%)	5,6	6,1	6,1	5,9	-	5,8	-
Migration nette	1 002	1 189	1 520	1 200	-	1 300	-

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

65452_2011_B01